

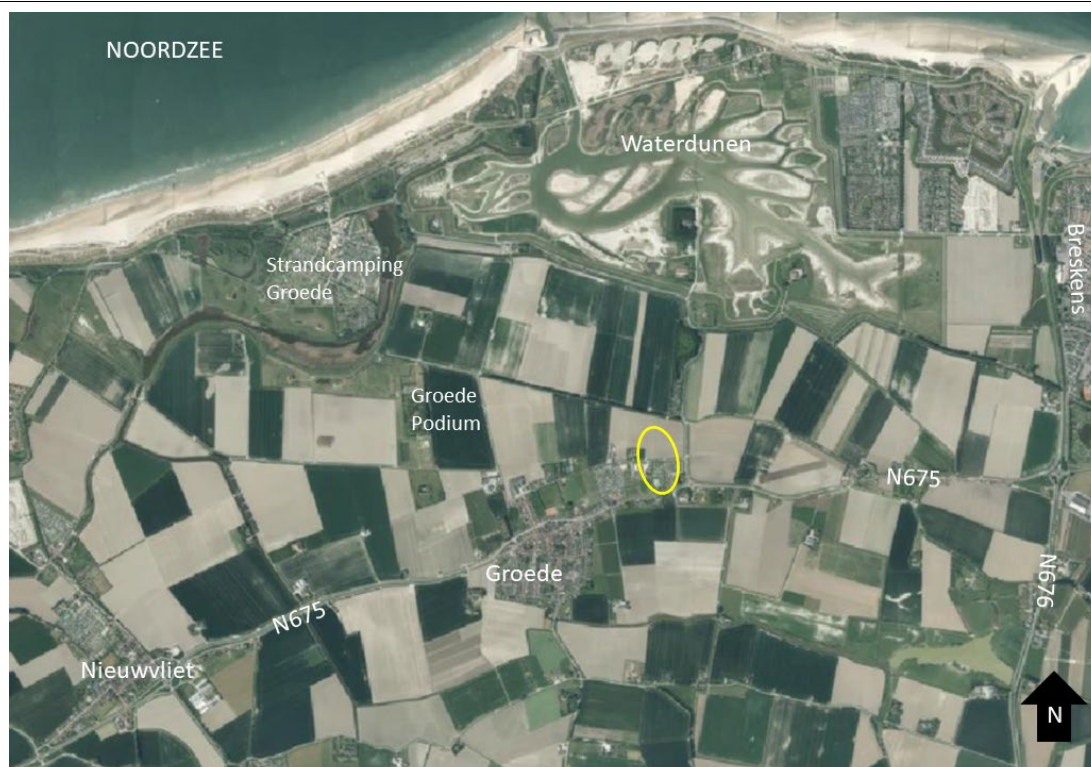
BESTEMMINGSPLAN CAMPING DE PLOEG GROEDE Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Camping de Ploeg Groede
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpdeploeggroede-ON01
Project:	20-247
Datum:	10 november 2023
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Camping de Ploeg
Informatie mede afkomstig van:	Rammers Visie en Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende planologische situatie	5
1.4	Opbouw van de toelichting	7
2	Plan	8
2.1	Historie	8
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Beoogde situatie	11
2.4	Oppervlakten en eenheden	13
2.5	Verduurzaming	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	M.e.r.-plicht?	23
4	Toetsing	24
4.1	Archeologie	24
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Bodem	26
4.4	Water	27
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.6	Ecologie	31
4.7	Milieuzonering	34
4.8	Verkeerslawaaï	35
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Externe veiligheid	37
5	Juridische vormgeving	39
5.1	Plansystematiek	39
5.2	Gehanteerde bestemmingen	40
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
	Bijlagen bij de toelichting	43
	Bijlage 1. Inrichtingsplan	44
	Bijlage 2. Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen	45
	Bijlage 3. Aerijsberekening	48
	Bijlage 4. Ecologische quick scan	49
	Bijlage 5. Notitie participatie	50



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2022)



Figuur 2. Plangebied (Pdok, 2022)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van de kern Groede liggen enkele kampeerterreinen. Het dichtst bij de kern ligt camping de Ploeg, met ruimte voor stacaravans, toeristische plaatsen en seizoenplaatsen. De exploitatie van camping de Ploeg is overgenomen door de burens, een toeleveringsbedrijf aan agrarische bedrijven dat op de naastgelegen percelen ook het Platte Putje exploiteert. Het Platte Putje is een kleinschalige accommodatie, met een mini-camping, twee vakantieappartementen en (vakantie)paardenstalling. De exploitanten die tevens eigenaar zijn van de gronden, willen de twee recreatiebedrijven samenvoegen, uitbreiden, herstructureren en vernieuwen. Daartoe zijn ook gronden verworven tussen het Platte Putje en de Provincialeweg, aan de westzijde van De Ploeg en aan de andere zijde van de Woordweg.

Er is een plan gemaakt dat in een principeverzoek aan de gemeente Sluis is voorgelegd. De gemeente Sluis heeft positief gereageerd op het principeverzoek en is bereid medewerking te verlenen aan een planologische procedure die nodig is om het plan te kunnen realiseren. Onderhavig plan is het bestemmingsplan dat als onderlegger voor de planologische procedure dient.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Groede (figuur 1). Het plangebied heeft meerdere aansluitingen op de Woordweg die via de Noordweg II ontsluit op de N675, de provinciale weg die Breskens en Sluis verbindt. Via Breskens en de N676 wordt de N61 bereikt. De bestaande toegang tot camping de Ploeg ligt rechtstreeks aan de Provincialeweg, binnen de bebouwde kom.

Het plangebied bestaat uit twee delen, ter weerszijde van de Woordweg. Het deelgebied tussen Woordweg en N675 wordt aan de noordzijde begrensd door de Woordweg en aan de zuidzijde door de provinciale weg. Aan de oostzijde liggen camping Dusarduijn en camping de Woordhoeve en aan de westzijde een agrarisch gebruikt perceel met aan de provinciale weg de lintbebouwing vanuit Groede. Een deel van dit agrarische perceel is aangekocht ten behoeve van de camping. Aan de noordzijde van de Woordweg is een agrarisch perceel verworven dat de mogelijkheid biedt een koppeling te leggen naar de Gerard de Moorsweg een onverhard pad dat voor ruiters en langzaam verkeer toegang geeft naar Groede Podium en verder naar het strand. Figuur 2 toont de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerende planologische situatie

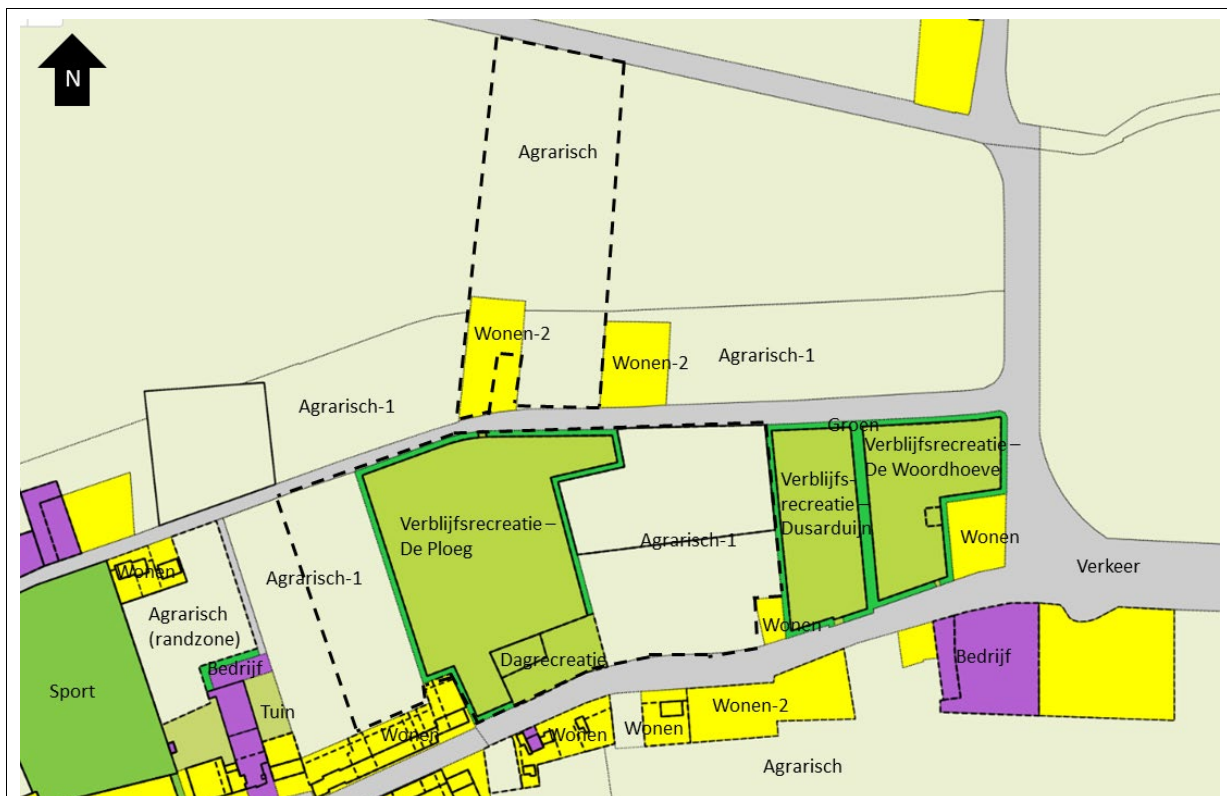
In het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2^e herziening', vastgesteld op 28 mei 2015, en 'Verblijfsrecreatierreinen Sluis', vastgesteld op 19 december 2013 van kracht.

Op het terrein van de huidige camping de Ploeg ligt grotendeels de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie de Ploeg'. Conform deze bestemming mogen standplaatsen worden gebruikt voor kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, in totaal 152 standplaatsen. Er is geen onderscheid gemaakt naar het soort standplaats. Het is aan de ondernemer om te bepalen of de standplaats wordt gebruikt voor een kampeermiddel of voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.

Het terrein is volledig voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 15% worden bebouwd met centrale voorzieningen. Centrale voorzieningen in de vorm van beheers- en dienstgebouwen zijn toegestaan, maar een parkwinkel niet. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³. Rondom het terrein ligt een groensingel die als zodanig is bestemd.

Aan de voorzijde van het terrein is de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' gegeven. Rond het bestaande gebouw met de voormalige discotheek is een bouwvlak opgenomen, waarbij de gebruiksmogelijkheden zich beperken tot dagrecreatie, gedefinieerd als vrijetijdsbesteding gedurende de dag zoals sport en spel, wandelen, paardrijden of het houden van een evenement. Het parkeerterrein is voorzien van een aparte aanduiding.

De beoogde uitbreiding van De Ploeg naar de westzijde valt in de bestemming Agrarisch-1. Ter plaatse is de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan met aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de naastgelegen woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan (Pdok viewer, 2022)

Ook het terrein van het Platte Putje ligt in de bestemming 'Agrarisch-1'. Er is daar een bouwvlak opgenomen voor ongeveer de helft van het terrein, het deel dat grenst aan de Woordweg. Het bouwvlak valt samen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-3', waarbinnen toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven is toegestaan.

Als (bestaande) activiteiten zijn toegestaan:

- niet-grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
- extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- 250 m² voor verblijfsrecreatieve appartementen;
- een paardenpension van 250 m²;

- één bedrijfswoning van maximaal 1.000 m³;
- een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen van minimaal 100 m² en maximaal 3 trekkershutten
- één paardenbak en/of stapmolen met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²
- maximaal 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
- maximaal 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per bedrijfswoning.

Voor het Platte Putje is een vergunning afgegeven voor het exploiteren van 25 standplaatsen en 4 vakantieappartementen.

Het terrein aan de noordzijde van de Woordweg valt vrijwel volledig in de bestemming Agrarisch, waarbij in de zone bij de Woordweg rekening moet worden gehouden met de belangen van de naastgelegen woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen (Agrarisch-1). Het deel van het perceel, waarop de loodsen staan, valt in de bestemming Wonen-2, maar de bestemming van dit deel wordt in het onderhavige bestemmingsplan vervangen, zodat de bestemming Wonen-2 voorbehouden blijft aan de eigenaren/bewoners van de woning Woordweg 15.

De vigerende planologische situatie is weergegeven in figuur 3.

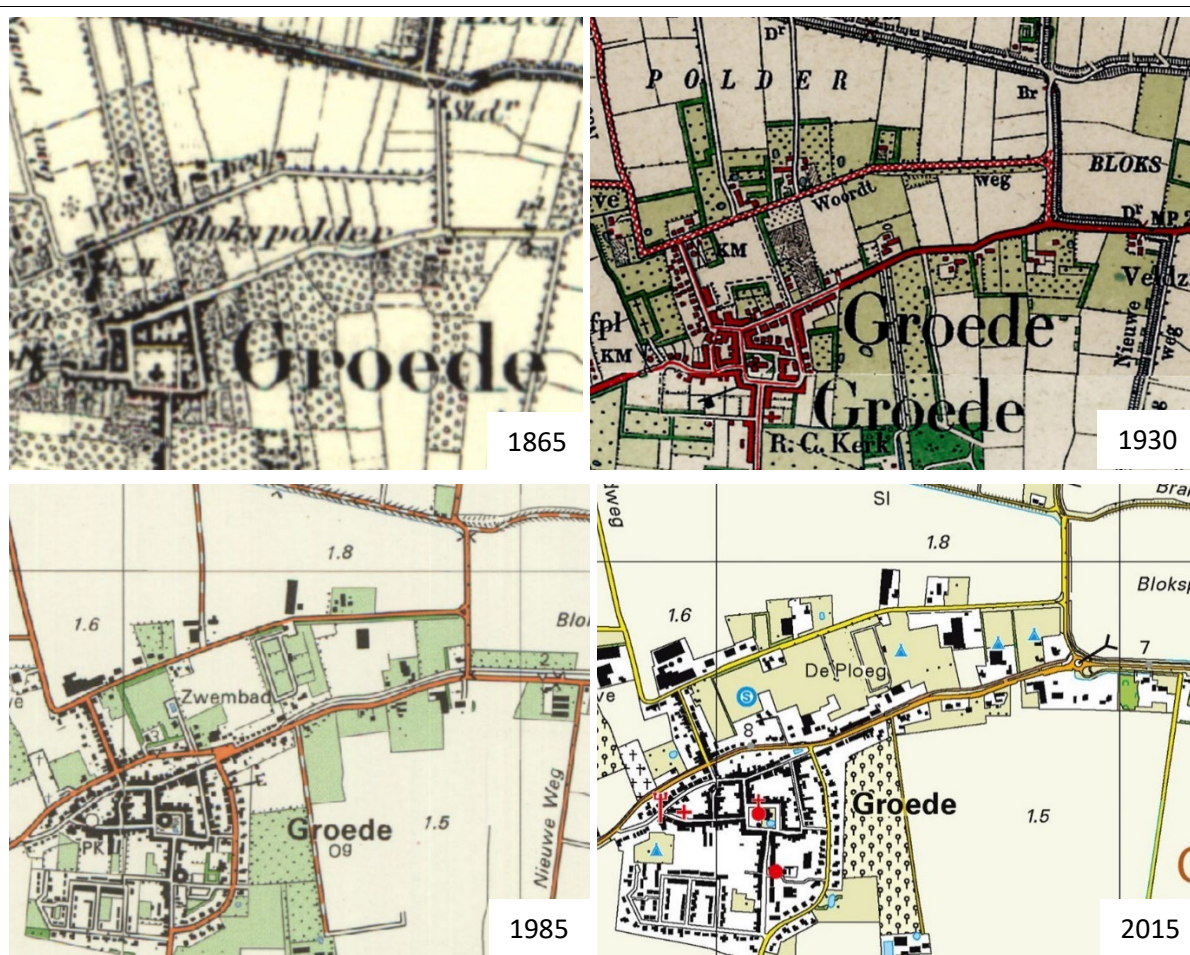
1.4 Opbouw van de toelichting

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2 Plan

2.1 Historie

In figuur 4 is de ontwikkeling rond de locatie weergegeven, zoals die is af te lezen van oudere topografische kaarten. Daaruit blijkt dat het wegenpatroon rond het plangebied met Provincialeweg en Woordweg al in 1865 aanwezig was. Na de Tweede Wereldoorlog heeft de provinciale weg alleen in de kern Groede een kleine omleiding gekregen. Tot het begin van de 20^e eeuw, was het plangebied en ook het terrein van de aangrenzende campings nog volledig onbebouwd. De bebouwing stond aan de noordzijde van de Woordweg en aan de zuidzijde van de Provincialeweg. In 1930 is de eerste bebouwing te zien ter plaatse van de toegang tot camping de Ploeg, toen een boerenbedrijf. Eind jaren zestig is hier camping de Ploeg ontwikkeld. Direct na de Tweede Wereldoorlog zijn ook de boerderijen op de percelen die thans de Woordhoeve en Dusarduijn herbergen, opgericht. De eerste bebouwing op het Platte Putje dateert van de jaren tachtig.



Figuur 4. Historische ontwikkeling (Topotijdreis, 2020)

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er sprake van twee naast elkaar gelegen campings die geregeerd worden door eigendomsgrenzen. Op elke camping is wel sprake van een logische indeling. Het Platte Putje

heeft van oost naar west de bedrijfswoning, het agrarisch erf met toegang tot de grote schuur, de aan de 'luwe' zijde van de schuur aangebouwde recreatieappartementen en vervolgens de minicamping. Het perceel dat grenst aan de Provincialeweg is een stukje open landschap. De Ploeg heeft aan de zuidzijde de toegang tot de camping met het parkeerterrein. Aan het parkeerterrein staat het centrale voorzieningengebouw met aan de westzijde daarvan de bedrijfswoning. Deze woning is de eerste in een lint van woningen naar de kern Groede. Achter deze zone is een dichtverkavelde structuur van standplaatsen. Aan de zijde van de Woordweg is een uitrit en er bevindt zich een aparte parkeerplaats die met de auto alleen van de Woordweg toegankelijk is.

Camping de Ploeg is een camping met structuren, beeldkwaliteit en beleving daterend uit de jaren 70 van vorige eeuw. Het is een recreatieterrein dat niet meer voldoet aan de huidige wensen van de recreant. De exploitant is zich bewust van het feit dat een kwaliteitsslag vereist is om de leefbaarheid en toekomst van het bedrijf duurzaam veilig te stellen.



Figuur 5. Huidige situatie

In de huidige situatie zijn 177 standplaatsen aanwezig en ook toegestaan (figuur 6). In het vigerende bestemmingsplan zijn op camping de Ploeg 152 vaste plaatsen met bouwwerken toegestaan.

Type	De Ploeg	Het Platte Putje	Totaal
Vaste jaarplaatsen	90		90
Seizoensplaatsen	35	10	45
Toeristische plaatsen	27	15	42
Totaal	152	25	177

Figuur 6. Aantal aanwezige standplaatsen

Het totale eigendom bestaat uit de kadastrale percelen Oostburg sectie S percelen 1069, 1070, 1327, 1328, 1845, 1605, 1606, 1253, 1849, 1526 en 1527 en heeft een totale omvang van ruim 11 hectare. Het grootste deel van het terrein ligt tussen de Provinciale weg en de Woordweg en een tweede deel ligt tussen de Woordweg en de Gerard de Moorsweg.

2.3 Beoogde situatie

Er is een integraal plan gemaakt dat uitgaat van het samenvoegen en het revitaliseren van beide campings tot een kwaliteitsvol en duurzaam bedrijf dat klaar is voor de toekomst. Het schetsplan is opgenomen in figuur 7 en in het groot bijgevoegd in bijlage 1.

Het plan gaat uit van een aaneengesloten recreatieterrein tussen Woordweg en Provinciale weg met een omvang (exclusief de bestaande bedrijfswoningen) van circa 7,2 hectare. De oppervlakte van de bestaande camping De Ploeg en het kampeerterrein van het Platte Putje samen bedraagt circa 4,5 hectare, waardoor er sprake is van een uitbreiding van het recreatieterrein tussen Woordweg en Provinciale weg van circa 2,7 hectare.

In het plan is één heldere toegang aan de Woordweg opgenomen. Daarmee worden recreanten bij de ingang van het dorp Groede meteen afgeleid van de weg door het dorp én worden de huidige drie toegangen aan de Woordweg samengevoegd tot één overzichtelijke toegang, wat ook de verkeersveiligheid ten goede komt. Bij de entree is ruimte voor opstelplaatsen voor caravans, campers, vrachtwagens van leveranciers en personenwagens. Hier bevindt zich ook een entreeplein met receptie en daaraan gekoppeld uit het zicht gewerkt een milieustraat.

Met de voorgenomen grootschalige transformatie worden beide bestaande terreinen met elkaar verknoopt tot één hoogwaardig recreatiegebied. “Het Platte Putje” wordt in zijn geheel geïntegreerd, waarbij de naam komt te vervallen. Het gebied transformeert naar een kwaliteitsvolle camping met ruime plaatsen en een losse landschappelijke vorm. Het geheel wordt aan elkaar geknoopt door middel van een rondweg die het hele gebied ontsluit.

Het concept van de camping is deels gericht op paardenliefhebbers. Er zijn en blijven boxen voor paarden in het te handhaven deel van de grote schuur. Vanuit de camping is het door de toevoeging van de zone aan de andere zijde van de Woordweg mogelijk de Gerard de Moorsweg te bereiken en van daaruit de in ontwikkeling zijnde ruiterroutes te gebruiken en het strand te bereiken. De bestaande recreatieappartementen zijn bij uitstek geschikt voor paardenliefhebbers, nu er paardenweides voor de recreatieappartementen en bij de entree zijn geprojecteerd. De paardenweides worden benut als een open landschappelijk element. Op deze wijze wordt deze uniciteit en kwaliteit beleefbaar voor alle recreanten en wordt de beeldkwaliteit van de entree sterk verhoogd.

In het plangebied bevinden zich enkele te handhaven gebouwen en voorzieningen. De nummering in figuur 7 verwijst naar de onderstaande te handhaven gebouwen en voorzieningen:

1. De stalling van paarden, in één gebouwensemble gekoppeld met een paar recreatie-appartementen en sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen. Het deel van de voormalige stal het dichtste bij de Woordweg, wordt wel gesloopt. De focus op paardenliefhebbers met de bijbehorende faciliteiten maakt het bedrijf onderscheidend ten opzichte van andere campings van deze omvang in de regio.
2. De loodsen aan de noordzijde van de Woordweg, waarin het bestaande fouragebedrijf langzaam wordt afgebouwd, zodat het deel van de voormalige stal (zie 1) kan worden gesloopt.
3. Het gebouw van de voormalige discotheek dat benut wordt voor horeca, detailhandel, sanitair en sport en spel. Dit gebouw houdt een eigen entree naar de Provinciale weg met een aantal parkeerplaatsen ervoor, zodat de voorzieningen ook voor een breder publiek toegankelijk zijn.
4. De woning behorende bij camping de Ploeg aan de Voorstraat.
5. De woning aan de Woordweg.

Eén van beide woningen doet dienst als bedrijfswoning en één van beide woningen wordt als recreatiewoning verhuurd. De keuze welke woning waarvoor dient, is vrij.

Op het terrein zijn vier soorten standplaatsen voorzien die allemaal een omvang hebben, een stuk ruimer dan in de huidige situatie en ook ruimer dan op de meeste andere campings:

- A. Plaatsen voor campers (100-150 m²);
- B. Toerplaatsen (minimaal 150 m²);
- C. Chalets-jaarplaatsen (220-250 m²);
- D. Chalets-verhuur (minimaal 220 m²).

De letters corresponderen met de letters in figuur 7.

Na de herinrichting ligt de ruimte voor campers zo dicht mogelijk bij de entree, omdat deze doelgroep over het algemeen meer verkeersbewegingen veroorzaakt op een kampeerterrein dan andere recreanten. De jaarplaatsen met een doelgroep die het meest gesteld is op rust, worden juist gepositioneerd in de meest rustige zone van het terrein, het dichtste bij het dorp. De toerplaatsen bevinden zich in het meer actieve deel van het terrein, terwijl de verhuurplaatsen een overgangszone tussen jaarplaatsen en toerplaatsen vormen.

Een bijzondere aanvulling op de ontwikkeling is de zone tussen de Woordweg en de Gerard de Moorsweg. Dit langwerpige terrein van circa 3 hectare wordt natuurlijk ingericht. Als basis voor het ontwerp is uitgegaan van een open tot halfopen landschap waarbij kruiden- en faunrijk grasland (natuurtype N12.02) wordt afgewisseld met inheems struweel en enkele zoete plassen (natuurtype 04.02). Centraal op het terrein is een zone voor paarden ingericht (circa 4.250 m²), alleen afgescheiden van de rest van het gebied door een eenvoudige stelling van houten palen met draad ertussen.

Midden door het gebied is een tweezijdig fiets- en wandelpad voorzien tussen de Woordweg en de Gerard de Moorsweg. Het pad sluit aan op een openbaar toegankelijk wandelpad over de camping tussen de nieuwe hoofdtoegang en de eigen entree van het gebouw van de voormalige discotheek naar de Provinciale weg. Het pad biedt het dorp Groede daarmee een extra route; de route over het campingdeel is toegankelijk van zonsopgang tot zonsondergang. Beoogd wordt het fiets- en wandelpad ten noorden van de Woordweg met een breedte van 2,75 meter uit te voeren in een halfverharding met natuurlijke uitstraling zoals bijvoorbeeld DurEko-mix®. Een ruiterspad is voorzien aan de oostkant van het fiets- en wandelpad. De combinatie van paden slingert aan de oostkant langs de zone voor paarden, zodat er in recreatieve zin een herkenningspunt ligt in het gebied.

Aan de westkant van de zone voor paarden blijft een strook over die vanaf de Woordweg aan het zicht onttrokken is door de te handhaven loods (2). Hier is ruimte om te kamperen voor paardenliefhebbers (direct contact met het paard) en voor liefhebbers van rust en ruimte (ruim zicht). In deze zone van 2.000 m² is ruimte voor 10 kampeermiddelen. De zone is te bereiken via het aan te leggen fiets- en wandelpad. De intensiteit en de snelheid zijn zo laag dat er geen sprake kan zijn van een veiligheidsprobleem. Net voor de zone voor paarden wordt een zijpad in doorgroeistenen aangelegd die niet opvalt in het landschap en toegang geeft tot de zone voor natuurkamperen. Sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd in of bij de grote loods (2).

De noordkant van het gebied is open gelaten om de zichtlijn vanaf de Noordweg II over het open polderlandschap te ondersteunen, geaccentueerd door de bomenrij langs de Gerard de Moorsweg. Ter hoogte van het natuurkamperen en de paardenzone wordt het gebied halfopen met als doel:

- variatie te krijgen in het landschap;
- een rijkere en gevarieerdere fauna en flora te krijgen;
- de kampeermiddelen in de zone voor natuurkamperen te camoufleren.

2.4 Oppervlakten en eenheden

In figuur 8 wordt de huidige en beoogde situatie getalsmatig met elkaar vergeleken. Deze getalsmatige vergelijking is mede van belang voor de beleidsmatige toetsing in hoofdstuk 3. Uit figuur 8 blijkt dat de reeds gerealiseerde organisatorische samenvoeging van het Platte Putje en De Ploeg leidt tot een samengesteld terrein van 61.887 m² (inclusief de kavels voor bedrijfswoningen en de in gebruik zijnde loods aan de Woordweg). De uitbreidingen in drie richtingen zorgen voor een toename van het plangebied met 48.277 m². Daarvan is 30.216 m² extra landschappelijke inpassing in de vorm van de inrichting van de zone tussen de Woordweg en de Gerard de Moorsweg (exclusief natuurkampeerplaatsen) en de aansluitende paardenweiden die een open zone op het recreatie-terrein vormen. De uitbreiding van de oppervlakte voor verblijfsrecreatie bedraagt dan 18.061 m², hetgeen overeenkomt met een uitbreiding in oppervlakte van 29,2%. Deze uitbreiding is te verantwoorden nu de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein aan de grens van het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en niet in het buitengebied.

Deelgebied	Oppervlakte	Bestaande situatie	Beoogde situatie
Bedrijfswoning Platte Putje	2.698 m ²	Agrarisch-1	Verblijfsrecreatie (bw)
Platte Putje (bestaand)	19.842 m ²	Agrarisch-1	Verblijfsrecreatie
Uitbreiding naar Provinciale weg	6.179 m ²	Agrarisch-1	Verblijfsrecreatie
De Ploeg (bestaand)	4.070 m ²	Dagrecreatie	Dagrecreatie
De Ploeg (bestaand)	30.125 m ²	Verblijfsrecreatie	Verblijfsrecreatie
Bedrijfswoning De Ploeg	1.685 m ²	Verblijfsrecreatie	Verblijfsrecreatie (rw)
Uitbreiding naar westzijde	12.626 m ²	Agrarisch-1	Verblijfsrecreatie
Loods Woordweg	3.467 m ²	Wonen-2	Verblijfsrecreatie (op)
Uitbreiding naar Gerard de Moorsweg	29.472 m ²	Agrarisch (-1)	Verblijfsrecreatie (groen)
TOTAAL	110.164 m ²		

Figuur 8. Oppervlakteverdeling bestaande en beoogde situatie

Het bestemmingsplan maakt maximaal 204 recreatieplaatsen mogelijk. Dit is gelijk aan het huidige aantal toegestane plaatsen (152+25) met een uitbreiding van 15% zoals in de Kustvisie is toegestaan. De 204 recreatieplaatsen worden grotendeels gerealiseerd op het terrein tussen de Woordweg en de Provinciale weg. In de zone tussen Woordweg en Gerard de Moorsweg zijn maximaal 10 recreatieplaatsen toegestaan conform het inrichtingsplan.

Van de 204 recreatieplaatsen kunnen er maximaal 152 gebruikt worden als vaste plaats met bouwwerken, waarbij de zone tussen Woordweg en Gerard de Moorsweg gevrijwaard blijft van vaste plaatsen met bouwwerken. In de beoogde situatie worden er minder vaste plaatsen gerealiseerd en het is niet de intentie om de volledige planologische mogelijkheid te benutten, maar de bestaande planologische mogelijkheid van camping de Ploeg blijft behouden.

Type	Bestaand	Beoogd	Mogelijk	Specifieke eisen
Totaal aantal recreatieplaatsen	177	189	204	
Wv. vaste jaarplaatsen met bouwwerken	90	48	152	Niet aan noordzijde
Wv. seizoensplaatsen	45	27	nng	Niet aan noordzijde
Wv. toeristische plaatsen	42	92	nng	
Wv. camperplaatsen	0	22	nng	Niet aan noordzijde
Bedrijfswoning	2	1	1	Zone bedrijfswoning
Recreatiewoning	0	1	1	Zone recreatiewoning
Recreatieappartementen	4	4	4	Alleen bestaand
Opslag agrarische producten	3.600 m ²	1.800 m ²	2.700 m ²	Zone opslag

Figuur 9. Vergelijking aantal eenheden (Nng: niet nader gespecificeerd)

Verder blijven de vergunde en gerealiseerde 4 recreatieappartementen met paardenboxen in de loods van het Platte Putje behouden. Van de twee bedrijfswoningen wordt één woning ingezet als recreatiewoning en de andere woning blijft bedrijfswoning. De loods aan de Woordweg krijgt de aanduiding opslag om de fouragehandel mogelijk te maken. Figuur 9 geeft een overzicht, waarin de bestaande situatie, de beoogde situatie en de planologisch toegestane situatie naast elkaar worden gezet.

Het terrein zal gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij in eerste instantie de landschappelijke inpassing rondom de westelijke uitbreiding wordt gerealiseerd. Vervolgens kunnen de jaarplaatsen aan de westzijde in gebruik genomen worden en komen bestaande plaatsen op de Ploeg vrij voor herontwikkeling. Dan kan in een keer de hoofdontsluiting met rondweg en entree gerealiseerd worden. De zone met de camperplaatsen en de zone tussen Woordweg en Gerard de Moorsweg zijn minder afhankelijk van de bestaande plaatsen op de Ploeg en kunnen in eigen tempo ontwikkeld worden; omdat het niet goed denkbaar is om deze grotere trajecten tegelijk uit te voeren, zullen deze zones waarschijnlijk na realisatie van de hoofdstructuur gerealiseerd worden.

2.5 Verduurzaming

Duurzaamheid is uitgangspunt in het ontwerp van het recreatieterrein. Er worden duurzame materialen en oplossingen toegepast. De volgende maatregelen worden gerealiseerd bij de bouw van gebouwen:

- Bouwen met duurzame materialen;
- Gebruik van prefab bouwsystemen om transport en afval op de bouwplaats te reduceren;
- Aardgasvrije uitvoering van de gebouwen;
- Uitvoering conform de BENG normen, waarbij de exacte uitvoeringswijze met warmtepompen of anderszins nog moet worden bepaald;
- Toepassen van zonnepanelen;
- Gebruik van slimme installaties en thermostaten, op afstand te bedienen;
- Waterbesparende kranen;
- Led verlichting;
- HR+++ glas – extra isolerend.

De volgende maatregelen worden gerealiseerd bij de inrichting van het terrein:

- Hemelwater van gebouwen opvangen in ondergrondse watertanks ten behoeve van sanitair en terreinbeheer;
- Hemelwater van verharding opvangen en laten infiltreren in het terrein;
- Aanplant met streekeigen bomen, hagen en struiken;
- Parkmachines en voertuigen zoveel mogelijk elektrisch;
- Verlichting op het park met LED lampen;
- Wegen (met uitzondering van de centrale route) en parkeerplaatsen in een open (waterdoorlatende) verharding.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de transformatie en uitbreiding van een camping, waarbij verschillende functies worden gecombineerd. De beoordeling van het initiatief wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

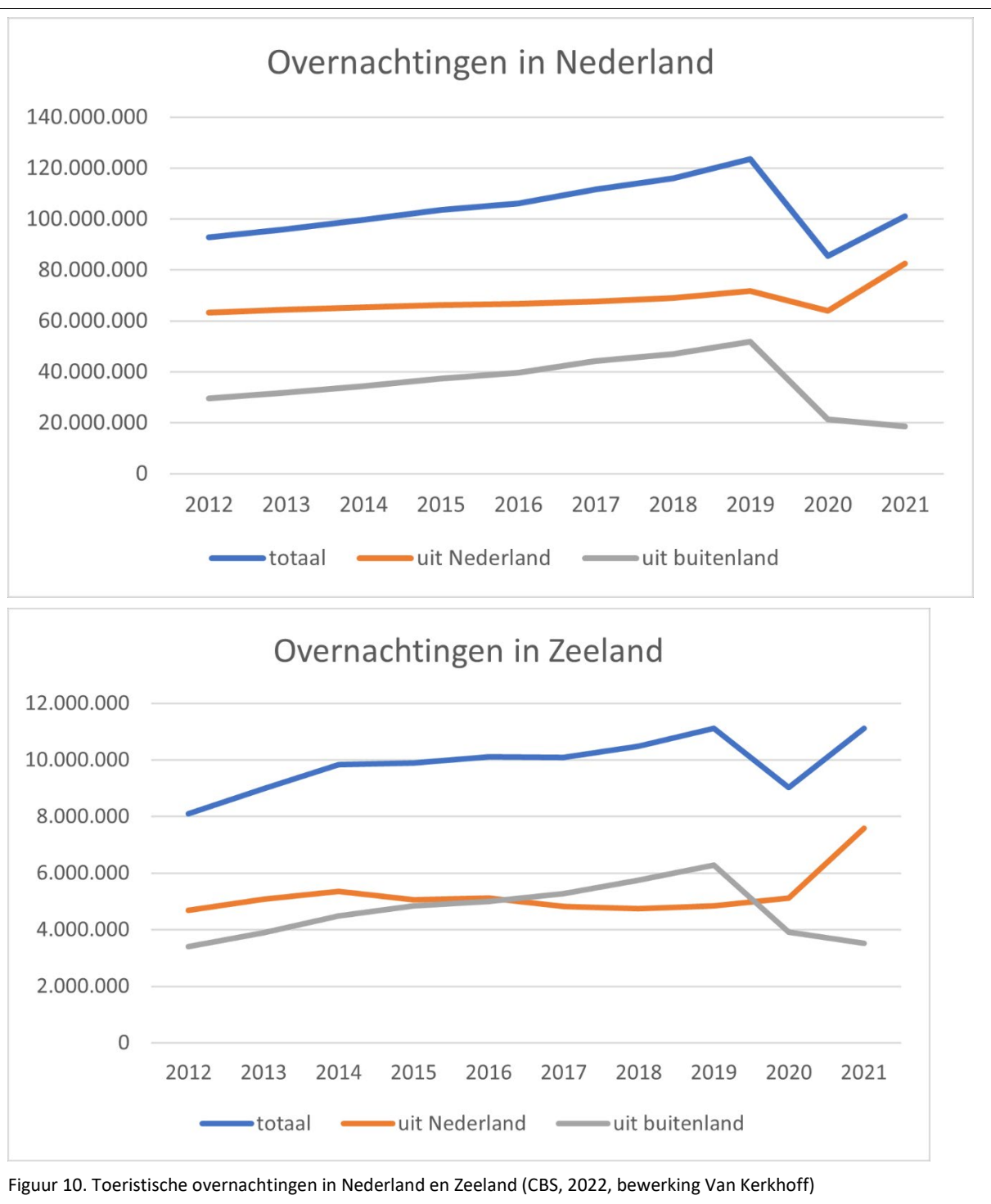
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

De *eerste vraag* is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd¹. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake als is van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m² of in geval van enkel een planologische functiewijziging. In dit geval neemt het aantal recreatie-eenheden beperkt toe met 27 eenheden (204-177) en neemt het plangebied dat bestemd wordt voor recreatie toe met 5,2 hectare (11-5,8). Daarbij is geen sprake van een klein ruimtebeslag, zodat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De *tweede vraag* is of er behoefte is aan de beoogde stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de uitbreiding van het recreatieterrein komt voort uit een mengeling van marktontwikkelingen en overheidsbeleid. Camping de Ploeg ligt in de kustzone van Zeeuws-Vlaanderen, een gekend toeristengebied dat de afgelopen decennia een sterke transformatie en uitbreiding heeft gekend. Uit gegevens van het CBS blijkt dat het aantal overnachtingen in recreatie-accommodaties in Zeeland tot 2019 een vergelijkbare stijging heeft doorgemaakt als in heel Nederland en dat het aantal overnachtingen in recreatie-accommodaties in Zeeland in 2021 sneller hersteld is van de dip in 2020 die voortkwam uit de Corona-lockdowns (zie figuur 10). Het aantal beschikbare slaapplekken in Zeeland is redelijk stabiel gebleven, waarbij wel een stevige verschuiving heeft plaatsgevonden van kampeerplaatsen naar vakantiewoningen. In 2012 was nog 72% van de slaapplekken een kampeerplaats en dat is gedaald naar 60% in 2022. De bezettingsgraad lag in Zeeland in de periode 2012-2019 gemiddeld iets lager dan in Nederland door seizoensinvloed, maar in 2020 en 2021 juist hoger. Uit de cijfers kan opgemaakt worden dat Zeeland zich blijvend mag verheugen op een grote belangstelling voor toeristische overnachtingen.

Beleidsmatig wordt aangestuurd op een grondige vernieuwing van de recreatiemarkt, mede gebaseerd op de constatering van de Recron over de zogeheten 'verblijfsrecreatie-paradox'. Enerzijds is er sprake van innovatie, investeringen, kwaliteitsverbetering en de daaruit voortvloeiende behoefte aan ontwikkelingsruimte bij ondernemers. Anderzijds is er in bepaalde segmenten van de sector sprake van overaanbod met sluimerende problemen als verloedering, leegstand, permanente bewoning of huisvesting van niet recreatieve doelgroepen. Het beleid is erop gericht het niet voor de markt geschikte aanbod uit de markt te halen en daarmee ruimte te bieden voor innovatieve ondernemers die een passend product kunnen en willen bieden.

¹ Zie onder meer uitspraak Raad van State van 5 april 2017, ECLI: NL:RVS:2017:943



Het draait in de recreatiesector primair om kwaliteit en belevingswaarde. Daar dient nieuw aanbod op gericht te zijn. Als dat lukt, is er op goede locaties voldoende toekomstperspectief. Waarbij recreanten goede kwaliteit als vanzelfsprekend beschouwen; ze hebben immers ruime keuze. In dit geval is sprake van een verouderde niet meer op de moderne recreant gerichte camping met daarnaast een familiebedrijf met onder meer een kleine camping met veel ruimte en gastvrijheid. Ondernemend heeft het familiebedrijf niet alleen de verouderde camping maar ook aangrenzende percelen gekocht, om een kampeerproduct te bieden met ruime plaatsen op korte afstand van de kust. Een specifieke niche, de paardenliefhebber, wordt op een deel van de camping op zijn wenken bediend. Daarmee is er sprake van een toekomstgericht product, waaraan behoefte bestaat.

De *derde vraag* is of de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt bij voorkeur opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door transformatie. Het bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Zeeland situeert de bestaande campings in Groede buiten het 'bestaand bebouwd gebied' en alleen de zone direct langs de Provinciale valt als lintbebouwing binnen het bestaand bebouwd gebied. Als de bebouwde komgrens vanuit verkeer wordt gehanteerd valt het gehele gebied ten westen van de Noordweg II en ten zuiden van de Woordweg bij de bebouwde kom van Groede. Het antwoord op de derde vraag is dus wat diffuus.

De *vierde vraag* is waarom de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. Dit komt omdat campings nagenoeg altijd buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen zijn. In dit geval op de grens van het buitengebied. Daarbij wordt het grootste deel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op bestaand campingterrein ontwikkeld en zijn de aangrenzende delen die erbij betrokken worden gebieden tussen bestaand campingterrein en bestaand stedelijk gebied. Het deelgebied ten noorden van de Woordweg dat wel duidelijk tot het buitengebied behoort, wordt ook als buitengebied gebruikt met recreatienatuur, recreatieve paden en maximaal 10 landschappelijk ingepaste kampeerplaatsen. Door het project wordt de overgang van bestaand stedelijk gebied naar buitengebied helderder gemaakt met een substantiële kwaliteitsimpuls.

Aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

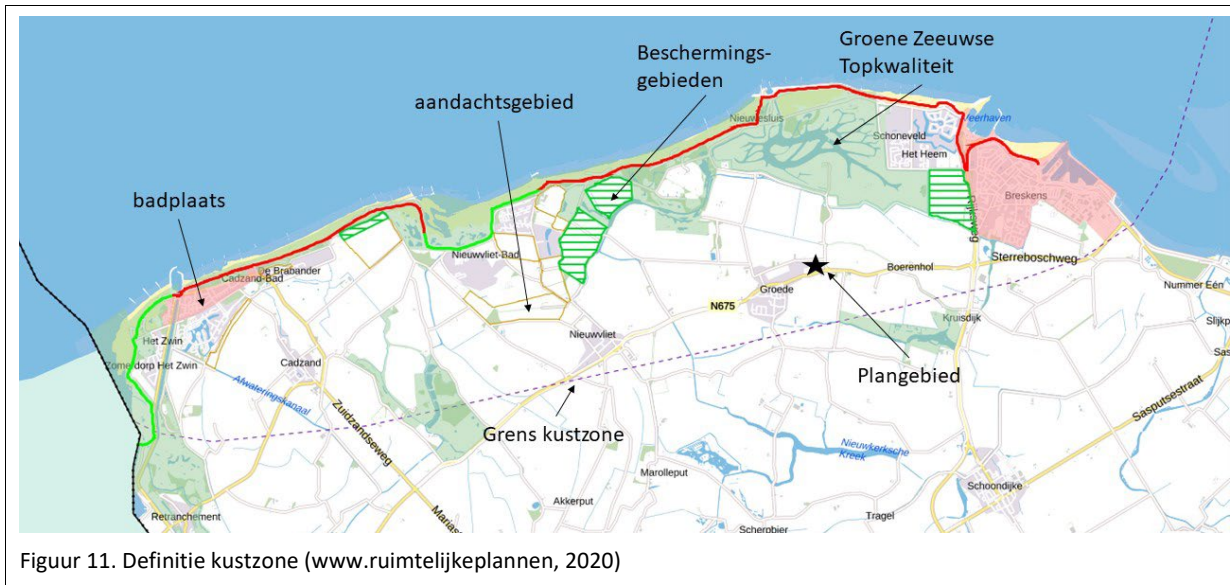
Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe we de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig maken zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen.

Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.

In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening is alleen afdeling 5 (Verblijfsrecreatie) van toepassing. In afdeling 2.5 wordt voor verblijfsrecreatie onderscheid gemaakt tussen de kustzone en gebieden buiten de kustzone. De kustzone is gedefinieerd in de Kustvisie. Figuur 11 laat zien dat het plangebied in de kustzone valt, maar niet in een van de andere binnen de kustzone gedefinieerde gebieden.



Figuur 11. Definitie kustzone (www.ruimtelijkeplannen, 2020)

Op grond van artikel 2.10 lid 1 wordt een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in een aangewezen badplaats, in de gemeente Sluis betreft dat Cadzand-Bad en Breskens. Lid 5 geeft vervolgens de mogelijkheid om daarvan af te wijken onder de voorwaarde dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.

Conform bijlage D dient voldaan te worden aan vier uitgangspunten: ruimtelijke kwaliteit, economische haalbaarheid, markt (onderscheidend vermogen) en sociaal maatschappelijke bijdrage. Onderstaand wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Uitgangspunt in het beleid is dat kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Het recreatieterrein omvat conform het vigerende bestemmingsplan 177 standplaatsen, zijnde 152 standplaatsen van 'de Ploeg' zelf en 25 standplaatsen van de minicamping 'Het Platte Putje'. In de beoogde situatie worden maximaal 204 eenheden mogelijk gemaakt, een uitbreiding van 15%, en wordt de oppervlakte van het recreatieterrein uitgebreid.

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen²);

² Centrale voorzieningen zijn in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen van de gemeente Sluis gedefinieerd als "gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve bedrijfsuitoefening, zijnde sanitaire voorzieningen, kantines, kantoren, recepties, zalen, parkwinkel, beheerloodsen, bowling, overdekte zwembaden, wellness, huisvesting ten behoeve van personeel en een bedrijfswoning."

- en maximaal 20% van het totale terrein aan de openbaarheid wordt onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toepassing bij kampeerterreinen);
- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

- er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- en er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden.

Uit de beschrijving van de bestaande en beoogde situatie in hoofdstuk 2 blijkt duidelijk dat er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie. Daarbij wordt in één hand een nieuw (recreatie)landschap gecreëerd ten zuiden van de Woordweg en wordt ten noorden van de Woordweg een (recreatieve) verbinding gelegd met de omgeving. De aan te leggen paden zijn openbaar toegankelijk en sluiten aan op bestaande routes, zodat de totale routestructuur wordt versterkt. Het beheer en onderhoud is geborgd in een centraal bedrijfsmatige exploitatie en de ondergrond is volledig in eigendom van de beheerders. Het aantal eenheden neemt met 15% toe.

De maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie wordt bepaald door de worst case die dit bestemmingsplan mogelijk maakt te bepalen. Dat betekent dat er 152 vaste plaatsen met bouwwerken komen (de bestaande mogelijkheid voor camping de Ploeg) en 52 toeristische plaatsen. Vaste plaatsen worden berekend met een bebouwd oppervlak van 70 m², toeristische plaatsen met een 'bebouwd' oppervlak van 40 m². Het totale oppervlak voor verblijfsrecreatie exclusief centrale voorzieningen bedraagt derhalve 12.720 m², dit is 11,5% van het totale plangebied van 11 hectare. Minder dan 13% zodat ook de voorwaarde van de maximale invulling is voldaan.

De uitbreiding van het terrein in oppervlakte is meer dan beperkt; normaliter wordt uitgegaan van circa 20%, maar dat is geen hard vastgelegd gegeven. Ruimte voor maatwerkoplossingen is volgens de Omgevingsverordening mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat bovengenoemde uitgangspunten communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte. In dit geval worden de zone ten noorden van de Woordweg en de doorlopende open ruimte van de paardenweides gezien als landschapsontwikkeling. Getalsmatig leidt dat tot een uitbreiding van de oppervlakte met 29% (zie paragraaf 2.4). Deze uitbreiding is te verantwoorden nu de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein aan de grens van het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en niet in het buitengebied en nu de kwaliteit van het gebied zo sterk wordt versterkt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan.

B. Economische haalbaarheid

Voorwaarde is dat ontwikkelingen aantoonbaar economisch uitvoerbaar zijn, plaatsvinden op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Alle gronden in het plangebied zijn reeds verworven door de eigenaren van het Platte Putje. De eigenaren hebben zelf veel expertise in het uitvoeren van werken die nodig zijn om de camping te herstructureren. De uitvoering kan gefaseerd plaatsvinden. Er is één eigenaar en één beheerder, zodat voorzien is een centrale bedrijfsmatige exploitatie. De exploitatie is gebaseerd op een businessplan, zoals ook blijkt uit de doordachte zonering van het terrein.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Voorwaarde is dat ontwikkelingen qua verschijningsvorm en type accommodatie inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept. In dit geval is een nadrukkelijke koppeling met de hippische sector gelegd, waardoor mensen ook met paard op vakantie kunnen. Een dergelijke koppeling bestaat nog niet in de kustzone van Zeeuws-Vlaanderen. Verder worden de verouderde accommodaties van camping de Ploeg gefaseerd volledig vernieuwd en wordt in zijn algemeenheid een kampeerproduct aangeboden op ruime plaatsen, grenzend aan de kern van Groede en met routes gekoppeld aan het buitengebied.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

Voorwaarde is dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving vormen. In dit geval worden twee campings samengevoegd, uitgebreid en vernieuwd, zodat aan de voorwaarde van behoud van voorzieningen en werkgelegenheid is voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het visiedocument ***Krachtig verbonden 2021-2025*** staat een aparte paragraaf over verblijfsrecreatie. Onderstaand wordt aangegeven wat de gemeente wil bereiken met daarnaast welke bijdrage het plan daaraan levert.

Beleidsmatige wens	Bijdrage plan
Een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij ingespeeld wordt op de trends en ontwikkelingen bij de gast.	Een verouderde camping wordt getransformeerd naar een verblijfsproduct met veel ruimte per plaats, kamperen zonder overstap naar vakantiewoningen, in één hand beheerd.
Een gevarieerd toeristisch-recreatief product, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kust als het achterland.	Op de scheiding van kust en achterland met een route over het terrein. Variatie door aandacht voor de paardenliefhebber.
Een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.	Vraag naar ruime kampeerplaatsen past in de trend van de vraag, waarbij ingespeeld wordt op de weer groeiende vraag naar kamperen
Een passende vereveningsregeling (rood-voor-groen), waarbij recreatieondernemers die uitbreiden evenredig bijdragen aan voorzieningen elders en die hen niet belemmert te investeren in kwaliteit.	Rood voor groen wordt in eigen beheer verwerkt door de aanleg van recreatienatuur en de openbaar toegankelijke route over de camping
Geen permanente bewoning op verblijfsrecreatieterreinen.	Permanente bewoning is in de regels uitgesloten, met uitzondering van één bedrijfswoning.
Stimuleren van innovatief ondernemerschap.	Innovatief ondernemerschap uit zich in het landschappelijk bij elkaar brengen van een logisch geheel, het realiseren van routes en het aanbieden van een specifiek pakket voor paardenliefhebbers.

Het bewaken van een divers maar ook evenwichtig aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen.	Aanbod van verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen, daar waar in de streek de afgelopen decennia vooral is geïnvesteerd in huisjes.
Creëren van ontwikkelruimte voor ondernemers met behoud van kwaliteit van de omgeving maar waarbij terughoudend wordt omgegaan met extra bebouwing.	Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd; een deel wordt gesloopt en een nieuw entreegebouw wordt toegevoegd en er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing
Inspelen op het groeiende campertoerisme.	Voor campers is een zone op de camping voorzien.

In januari 2021 heeft de gemeenteraad van Sluis de **Kadernota Recreatief Verblijf** vastgesteld. Deze nota vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen op de bestaande verblijfsrecreatieterreinen en vormt de basis voor de actualisering van de juridisch-planologische regeling voor verblijfsrecreatieterreinen. Onderstaand worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten benoemd en daarachter wordt aangegeven op welke wijze het plan daaraan tegemoetkomt.

Beleidsuitgangspunt	Bijdrage plan
Maximaal één bedrijfswoning	Eén bedrijfswoning
Veilige, brede ontsluiting	Vervanging van meerdere ontsluitingen door één centrale ontsluiting op de Woordweg, waardoor er minder verkeer door de kern Groede hoeft.
Voldoen aan veiligheidsafstanden tot propaantanks	Voldoet, zie paragraaf 4.10
Rekening houden met risicocontour Westerschelde	Buiten risicocontour, zie paragraaf 4.10
Voldoen aan parkeernorm	Voldoet, zie paragraaf 4.5
Voldoen aan eisen brandveilig gebruik	Voldoet
Kleinschalige huisvesting van personeel op het terrein toegestaan	Niet direct nodig, maar in regels opgenomen dat er maximaal 2 verblijfseenheden in de centrale voorzieningen zijn toegestaan.
Camperplaatsen op bestaande camping	Met kwaliteitsslag wordt ook ingespeeld op campers waarvoor eigen zone wordt ingericht
Geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen	Er is sprake van twee bestaande verblijfsrecreatieterreinen die worden samengevoegd en uitgebreid.
Centrale bedrijfsmatige exploitatie verplicht als middel tegen uitpolding	Terrein wordt centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd, terrein is in eigendom van beheerders en bedrijfsopvolging is voorhanden
Geen permanente bewoning recreatieverblijven	Permanente bewoning uitgesloten
Categorisering eenheden recreatief nachtverblijf naar grootte	Met uitzondering van één bestaande woning en vier bestaande en vergunde appartementen voor recreatie, is er alleen sprake van categorie 1, eenheden tot 70 m².
Geen vrijstaande bijgebouwen per standplaats met uitzondering van privé-sanitair	Geen vrijstaande bijgebouwen per standplaats, privé-sanitair wordt op een deel van de toeristische plaatsen groepsgewijs gerealiseerd op het snijpunt van standplaatsen
Voldoen aan voorwaarden kustvisie	Voldoet, zie paragraaf 3.2

Oppervlakte van gebouwen voor centrale voorzieningen maximaal 15% van het bouwvlak	Maximaal bebouwingspercentage in regels opgenomen. Voldoet ruimschoots.
Beeldkwaliteitsplan voor plangebied	Beeldkwaliteitsplan opgenomen en verankerd als bijlage bij de regels
Inrichtingsplan met landschappelijke inpassing voor plangebied	Inrichtingsplan opgenomen en verankerd als bijlage bij de regels
Zoveel mogelijk hergebruik, vooral van natuurlijke materialen voor gebouwen	Beperkt aantal gebouwen, veel gebruik van bestaande gebouwen, nieuwe gebouwen moeten nog worden uitgewerkt
Te gebruiken kleurenpalet: aardetinten, zwart en wit, groen en blauw	Kleurenpalet wordt zoveel mogelijk aangehouden
Maatregelen klimaatadaptatie	Beperken van verharding en vergroten biodiversiteit in beplanting en uitbreiding van een reeds bestaand grijs water systeem (opvang van hemelwater te gebruiken voor sanitair en terreinbeheer)
Maatregelen energietransitie	Gebouwen zijn en blijven gasloos, zonnepanelen op daken van loodsen
Maatregelen verduurzaming	Afvalscheiding in eigen milieupark, nauwelijks gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen

Beoordeling initiatief

Er wordt grotendeels gebruik gemaakt van een bestaande locatie in een zone die al vrijwel volledig door verblijfsrecreatie is ingevuld. Deze zone is duidelijk afgebakend door een wegenstructuur. Voldaan is aan de eisen vanuit de kustvisie, waaraan ook de gemeente zich heeft gecommitteerd. Tegelijkertijd is sprake van een substantiële kwaliteitsverbetering die in het gemeentelijk beleid van harte wordt toegejuicht.

3.4 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER), ook voor het uitbreiden en/of wijzigen van campings. Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is in de aanmeldingsnotitie geconcludeerd dat er geen MER hoeft te worden opgesteld.

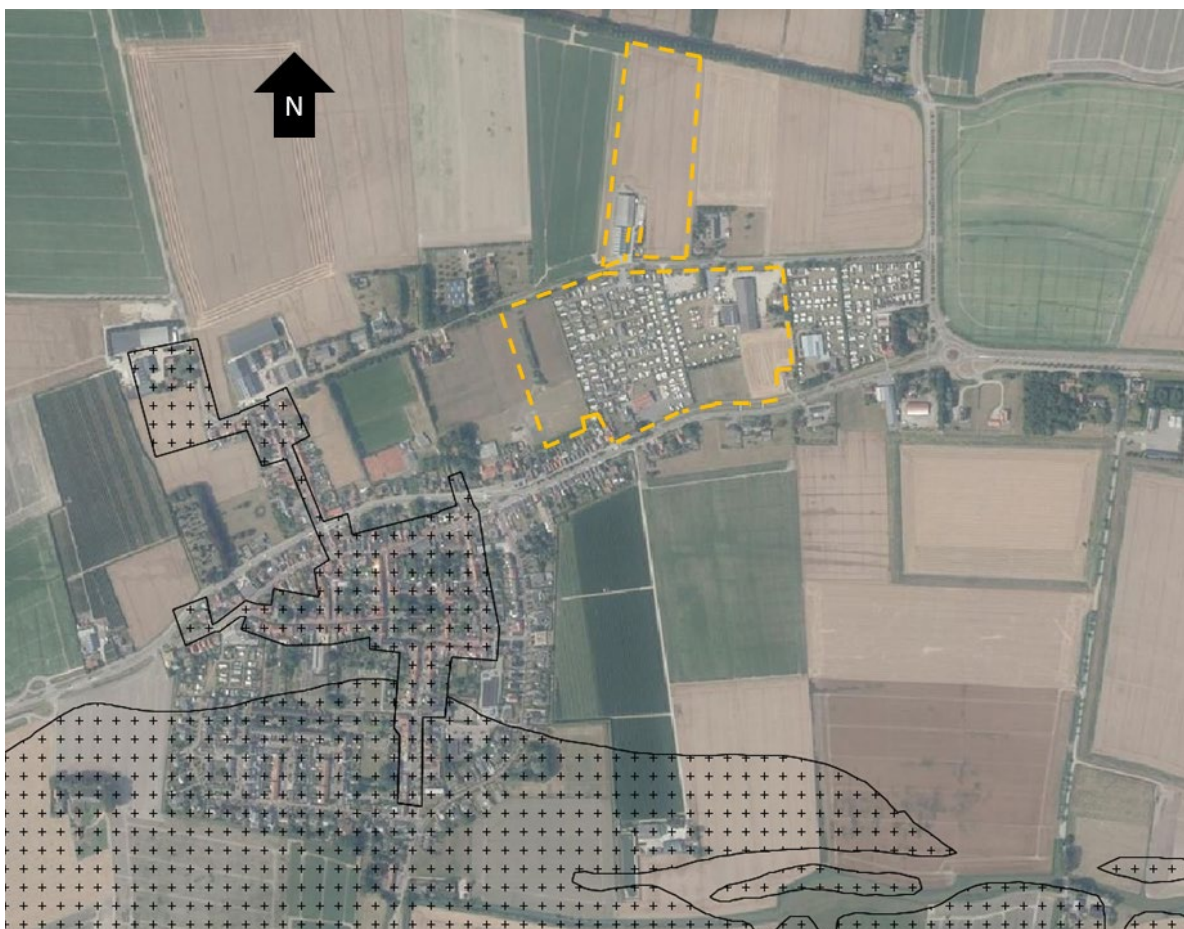
4 Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld (figuur 12). Voor het plangebied geldt volgens het beleid categorie 6; een lage archeologische verwachting voor polders daterend ná 1532. Deze polder is, zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor dit soort polders dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij graafwerkzaamheden moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.



Figuur 12. Parapluplan Archeologie met plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 2012 wordt cultuurhistorie op basis van wetgeving meegewogen bij nieuwe ontwikkelingen. In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Figuur 13. Cultuurhistorische Hoofdstructuur met plangebied (zwarte lijn) (Provincie Zeeland, 2021)

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS (figuur 13) kunnen in en om het plangebied de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

- Op grond van de kadastrale kaart van 1832 blijkt dat alleen aan de noordzijde van de Woordweg bebouwing in het plangebied was (rode vlakken); dit is ter plaatse van de bestaande woning met schuur die behouden blijven;
- De provincialeweg/Voorstraat, de Woordweg en de Gerard de Moorsweg zijn van oorsprong tracés van dijken die inmiddels geheel of gedeeltelijk zijn vervallen (lichtgroene en gele lijn);
- In het lint langs de Voorstraat is een van de woningen aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (lila stippen).
- De Gerard de Moorsweg is aangeduid als een onverharde weg (bruine lijn) met dijkbeplanting (groene stippen).

In het bestemmingsplan Buitengebied Sluis is de Gerard de Moorsweg bestemd als ‘Verkeer – Beschermde dijk’ in verband met de cultuurhistorische waarde. Deze waarde komt voort uit het feit dat de Gerard de Moorsweg nog (voor het overgrote deel) een onverharde weg is. Dit is gedefinieerd als een weg in het buitengebied, zonder verhard oppervlak en functionerend als ondergeschikte verbinding tussen andere wegen en/of ter ontsluiting van agrarische percelen. Onverharde wegen zijn thans een zeldzaamheid. Het te realiseren tweezijdig fiets- en wandelpad en het ruiterspad tussen de Woordweg en de Gerard de Moorsweg sluit aan op deze onverharde weg. De nieuwe paden worden in halfverharding aangelegd. De aansluiting op de Gerard de Moorsweg valt formeel buiten het bestemmingsplan. Het wordt evenwel een aansluiting van halfverhard op onverhard, waarbij de bomenrij langs de Gerard de Moorsweg intact blijft. Voor de aansluiting wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning aangevraagd conform artikel 23.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis. Omdat er geen sprake is van verharding van de Gerard de Moorsweg en de beplanting langs de Gerard de Moorsweg blijft behouden, wordt de cultuurhistorische waarde niet aangetast.

Conclusie

Alle nog bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren blijven intact. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone “Buitengebied en naoorlogse woonwijken” (<Achtergrondwaarde), hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging.

Conclusie

Er is geen sprake van een voor bodem essentiële functiewijziging. Bodemonderzoek is niet aan de orde.

4.4 Water

Waterbeleid

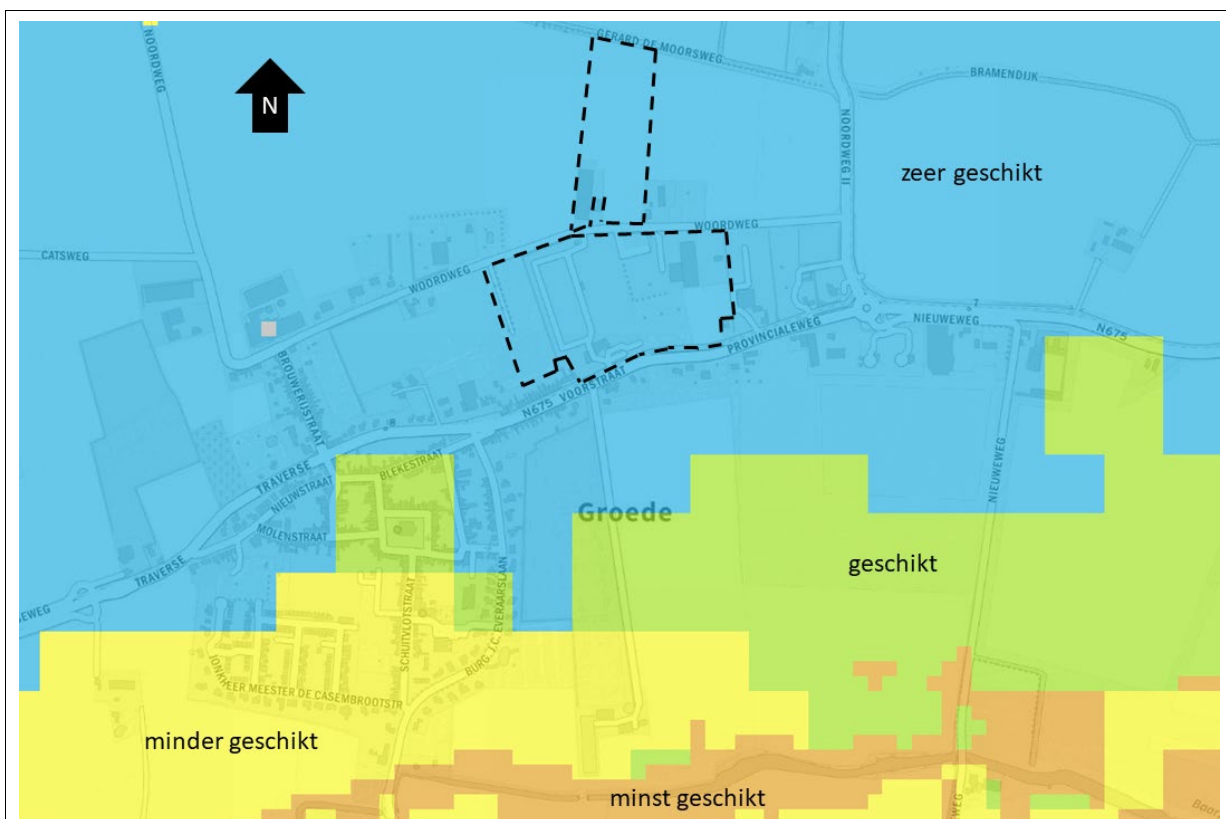
Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Watersysteem

De bodem van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een plaat. In de waterkansenkaart (figuur 14) wordt het plangebied beschouwd als zeer geschikt voor uitbreiding met ruime infiltratiemogelijkheden.



Figuur 14. Waterkansenkaart met plangebied (Provincie Zeeland, 2022)

Waterberging

Als gevolg van de uitbreiding van het kampeerterrein op agrarische grond, de aanleg van de toegang en de herinrichting van het kampeerterrein en de aanleg van de recreatieve route naar de Gerard de Moorsweg neemt het oppervlak aan verharding toe. De toename van de oppervlakte aan verharding en bebouwing wordt ingeschat op 6.330 m².

Mede gelet op verdroging is het uitgangspunt dat het hemelwater op schone oppervlakten (alle daken en alle verharding) wordt afgekoppeld. Daken worden zo veel mogelijk aangesloten op ondergrondse watertanks die in tijden van droogte kunnen worden gebruikt voor besproeiing en beheer van de camping. Hemelwater op de rest van de daken en de verharding wordt via bodeminfiltratie afgevoerd. Het oppervlaktewatersysteem wordt hierdoor ten opzichte van de huidige situatie niet extra belast en er is hiervoor dan ook geen waterbergingsopgave.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om water te laten infiltreren. Er wordt een ruim gedimensioneerde voorziening, waarschijnlijk in de vorm van een laagte bij de paardenweiden, aangebracht. Uitgangspunt voor het bepalen van de dimensionering is de tiendaagse T=100 neerslaggebeurtenis met de volledige neerslagsom van 147 mm/m². De nadere uitwerking vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.



Figuur 15. Watergangen met plangebied (Waterschap Scheldestromen, 2022)

Oppervlaktewater

Langs de Gerard de Moorsweg en langs de westzijde van het noordelijk deel van het plangebied ligt op grond van de legger een primaire watergang van waterschap Scheldestromen (figuur 15). Langs de Woordweg ligt aan de noordzijde een watergang die via de Noordweg II de primaire watergang langs de Gerard de Moorsweg bereikt. Aan de zuidzijde van de Woordweg ligt een watergang die vanuit het plangebied naar het westen afwatert en met een duiker onder de Woordweg door de primaire watergang langs de westzijde van het noordelijk deel van het plangebied bereikt. De watergang aan de zuidzijde van de Woordweg omvat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied vier duikers; de drie westelijk gelegen duikers kunnen in de beoogde situatie samengevoegd worden tot één duiker bij de nieuwe entree van de camping. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen vanaf het perceel met de voormalige bedrijfswoning van camping de Ploeg watergangen ter weerszijden van het fietspad die bij de woning Provinciale weg 1 samengevoegd worden tot één watergang ten zuiden van het fietspad en met een lange duiker aansluit op de primaire watergang langs de Noordweg II.

De waterlopen hebben een beschermingszone tot 7 meter aan beide zijden uit de insteek. Voor het maken werken of verrichten van werkzaamheden in de waterlopen en binnen de beschermingszones is een watervergunning nodig. Langs de waterlopen geldt op basis van de bovenbreedten een obstakelvrije onderhoudsstrook van minimaal 5 meter uit de insteek die toegankelijk moet zijn voor onderhoudsmachines. Op deze strook geldt een ontvangst- en opruimplicht voor de bij het onderhoud vrijkomende stoffen.

Aan de zijde van deze watergangen zijn groenzones gepland, zodat de beschermingszone van de primaire watergang gevrijwaard blijft van bebouwing.

Afvalwater

Camping de Ploeg en het agrarisch bedrijf van het Platte Putje zijn voor het vuilwater aangesloten op de riolering. Dit blijft ook in de beoogde situatie het geval, al zal de riolering op het terrein zelf gemoderniseerd worden. Over de afvoer van afvalwater vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen vooraf overleg plaats tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap.

Voorwaardelijke verplichting in regels

In de bestemmingsregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het niet mogelijk is te gaan bouwen zonder overeenstemming over de wijze waarop hemelwater infiltreert en afvalwater wordt afgevoerd.

Conclusie

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. In bijlage 2 is de watertoetstabel ingevuld.

4.5 Verkeer en parkeren

Beleid

Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota 'Krachtig verbonden'. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in 'Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025'. Parkeernormen in de gemeente Sluis zijn afgeleid van de CROW-kentallen; het beleid rond parkeernormen is vastgelegd in de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis die op 23 september 2021 is vastgesteld. Daarin is voor het parkeren vastgelegd dat het kampeerterrein is gelegen in het buitengebied, terwijl de dagrecreatie (horeca, detailhandel, sanitair

en sport en spel) binnen het bestaande gebouw aan de Provinciale weg in de rest van de bebouwde kom ligt.

Verkeer

De toegang op de huidige locatie aan de Provincialeweg binnen de bebouwde kom blijft gehandhaafd, maar dient nog enkel voor het gebruik van de dagrecreatie. Aan de Woordweg neemt het aantal aansluitingen af van vier naar twee, waarvan één voor de bedrijfswoning. Hierdoor wordt aan de Woordweg een verkeersveiliger situatie gecreëerd.

Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de camping kan worden afgeleid van de CROW-kentallen. Het maximale programma is neergezet in figuur 16. Daarbij is voor de bebouwing uitgegaan van de bestaande oppervlakte aan schuren aan de noordzijde van de Woordweg en van het bestaande gebouw voor de dagrecreatie (circa 500 m²), dat verdeeld is in 50 m² voor een winkel, 250 m² voor sport en spel en 200 m² voor horeca.

	Typering	Eenheid	Aantal
Standplaats, vaste plaats	Camping	Standplaats	152
Standplaats, toeristische plaats	Camping	Standplaats	52
Recreatieappartementen	Bungalowpark/vakantiewoning	Aantal/Slaapplaats	4/20
Recreatiewoning	Bungalowpark/vakantiewoning	Aantal/Slaapplaats	1/9
Bedrijfswoning	Koop, huis, vrijstaand	Woning	1
Fouragebedrijf	Bedrijf arbeids- en bezoekersextensief	100 m ² bvo	19
Dagrecreatie, bestaande uit:			
Horeca	Café/bar/cafetaria	100 m ² bvo	2,5
Detailhandel	Buurt- en dorpscentrum	100 m ² bvo	0,5
Sport en spel	Indoorspeeltuin, klein	100 m ² bvo	2,0

Figuur 16. Maximaal programma

Op basis van het programma is het (maximaal) aantal motorvoertuigbewegingen met behulp van de maximale kentallen uit uitgave 381 van het CROW berekend. Figuur 17 toont de berekening. Op de Woordweg worden 126 bewegingen per etmaal verwacht en op de Provinciale weg 89.

	Aantal	Norm	Aantal bewegingen	Totaal
Standplaats, vaste plaats	152	0,4	60,8	
Standplaats, toeristische plaats	52	0,4	20,8	
Recreatieappartementen	4	2,8	11,2	
Bedrijfswoning	1	8,6	8,6	
Fouragebedrijf	19	1,3	24,7	
Op Woordweg				126,1
Recreatiewoning	1	2,3	2,3	
Dagrecreatie, bestaande uit:				
Horeca	2,0	8,0	16,0	
Detailhandel	0,5	79,4	39,7	
Sport en spel	2,5	12,2	30,5	
Op Provinciale weg				88,5

Figuur 17. Verkeersgeneratie

Parkeren

Op basis van het programma is het aantal benodigde parkeerplaatsen met behulp van de kentallen uit het beleid parkeernormen gemeente Sluis berekend. Figuur 18 geeft de parkeerbalans. Tegenover 302 benodigde parkeerplaatsen staan 322 benoemde parkeerplaatsen. Er zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen voorzien.

	Aantal	Norm	Aantal plaatsen	Beschikbaar
Standplaats, vaste plaats	152	1,2	182,40	152
Standplaats, toeristische plaats	52	1,2	62,40	52
Verspreid over het terrein				73
Recreatieappartementen	20	0,25	5,00	4
Recreatiewoning	9	0,25	2,25	3
Bedrijfswoning	1	2,4	2,40	4
Fouragebedrijf	19	1,05	19,95	20
Dagrecreatie, bestaande uit:				14
Horeca	2,0	7,0	14,00	
Detailhandel	0,5	4,1	2,05	
Sport en spel	2,5	4,7	11,75	
TOTAAL			302,20	322

Figuur 18. Parkeerbalans beoogde situatie

De ruimte rond de bedrijfswoning, de recreatiewoning en het fouragebedrijf zijn ruim voldoende om de eigen parkeerbehoefte op te lossen, zonder dat er sprake is van formele parkeerplaatsen. Op de camping zijn de standplaatsen zo ruim dat er altijd ruimte is voor één auto per standplaats. Voor de dagrecreatie is in de huidige tekening (zie bijlage 1) een parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen getekend. Gelet op het kleinschalige karakter van de voorziening en het feit dat de voorziening in eerste aanleg bedoeld is voor de campinggasten is dit voldoende, alhoewel volgens de kentallen meer parkeerplaatsen voor dat onderdeel gereserveerd zouden moeten worden. Mocht blijken dat er – mede gelet op de beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen in Groede in het hoogseizoen – meer parkeerplaatsen voor de dagrecreatie nodig zijn, is de ruimte voor parkeren ter plaatse uit te breiden. De parkeerruimte zal dan met doorgroeistenen worden ingericht. Verdeeld over het terrein zijn verder 73 parkeerplaatsen in de tekening opgenomen. Om ervoor te zorgen dat de parkeerbalans blijft kloppen, worden de parkeernormen in de regels vastgelegd en niet de exacte aantallen.

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming. In de regels is de verplichting om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, op grond van het geldende parkeerbeleid met de door de gemeente gestelde parkeernormen, opgenomen.

4.6 Ecologie

Wettelijk kader en beleid

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimpernelblauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.
3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het

verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

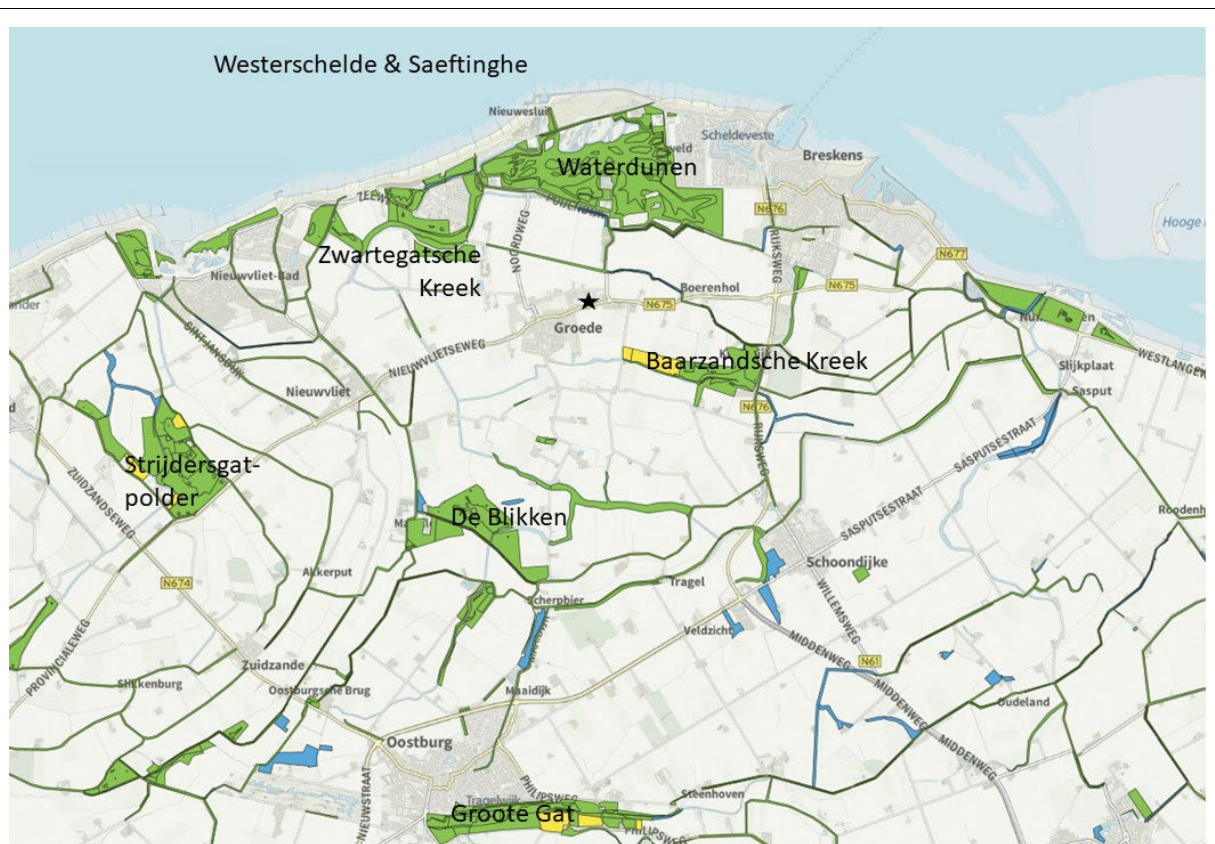
De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Gebiedsbescherming rondom het plangebied

Het NatuurNetwerk in de omgeving (figuur 19) bestaat uit:

- De binnendijk langs de Gerard de Moorsweg op minimaal 270 meter van de rand van het plangebied;
- De Baarzandsche Kreek op minimaal 750 meter van de rand van het plangebied;
- Waterdunen op minimaal 840 meter van de rand van het plangebied;
- De Zwartegatsche Kreek op minimaal 1.250 meter van de rand van het plangebied;
- het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe op minimaal 2,4 kilometer;
- het Natura 2000 gebied Groote Gat op minimaal 6,6 kilometer.



Figuur 19. Ligging ten opzichte van NatuurNetwerk en Natura 2000 (Provincie Zeeland, 2020)

Op dergelijke afstanden kan er geen sprake zijn van negatieve effecten als gevolg van de voorliggende planvorming, waarin een camping wordt geherstructureerd. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie kan in dit geval afkomstig zijn van ruimteverwarming, autoverkeer en bouwwerkzaamheden (machines en bouwverkeer). De nieuwbouw van het centrumgebouw en het sanitair gebouw wordt gasloos, zodat er uit een oogpunt van ruimteverwarming geen sprake is van stikstofdepositie. Het aantal verkeersbewegingen in de gebruikssituatie is worst case bepaald op 126 bewegingen per etmaal op de Wordweg en 89 bewegingen per etmaal op de Provinciale weg (zie paragraaf 4.5). Dit verkeer wordt meegenomen tot de plaats waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Vaste jurisprudentie laat zien dat een provinciale weg beschouwd wordt als een dergelijke plaats. De bewegingen worden zekerheidshalve meegenomen tot de rotonde Provinciale weg-Noordweg II. Deze bewegingen zijn ingevoerd in AERIUS (bijlage 3). Uit de bijlage blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Ten tijde van de herstructurering zorgen machines voor een extra stikstofuitstoot. Omdat de initiatiefnemer zelf de beschikking heeft over materieel, zal een belangrijk deel van de werkzaamheden 'in huis' plaatsvinden. Op basis van referentieprojecten is de stikstofuitstoot van de realisatie worst case berekend, ervan uitgaande dat het niet lukt om zelf de werkzaamheden uit te voeren (figuur 20). Deze uitstoot is als vlak ingevoerd in AERIUS (bijlage 3). Verder is worst case uitgegaan van inzet van personeel (10 bewegingen per werkdag gedurende 20 weken ofwel 1.000 verkeersbewegingen met licht vervoer en voor de aanlevering van materiaal 50 verkeersbewegingen met zwaar materieel. Uit de bijlage blijkt dat er in de realisatiefase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Type machine	Tijdsduur (uur)	Brandstofverbruik (liter/uur)	Brandstofverbruik totaal (liter)
Mobiele kraan	250	8	2.000
Midirupskraan	125	6	750
Rioolkraanrups	125	19	2.375
Shovel	60	16	960
Vrachtwagen	35	18	630
Trekker/kar	90	15	1350
Trilrol	50	8	400

Figuur 20. Inzet materieel bij realisatie

Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

Soorten in het plangebied

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de quick scan blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder kans op overtreding van bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar soorten flora of fauna is niet noodzakelijk.

Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

Beleid

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” editie 2009, kan de richtafstand van de camping tot woningen worden bepaald. Dit is een hulpmiddel in de ruimtelijke ordening om te bepalen wanneer bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Binnen de richtafstand is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke milieubelasting. De richtafstand wordt bepaald door vier soorten emissies: stof, geur, geluid en gevaar. De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.



Figuur 21. Planologische onderzoeksafstanden in de bestaande en beoogde situatie (Pdok, 2022)

In de VNG-brochure zijn kampeerterreinen en vakantiecentra (met keuken) voorzien van een richtafstand van 50 meter. Het bestaande agrarische bedrijf valt onder dienstverlening ten behoeve van de landbouw en heeft met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m² (de bestaande loods meet circa 2.000 m²) ook een richtafstand van 50 meter. In beide gevallen is geluid de enige factor van betekenis. Een parkeerterrein is in de VNG-brochure voorzien van een richtafstand van 30 meter.

In gemengde gebieden met verschillende soorten bestemmingen, mag één afstandsstap terug genomen worden, zodat rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 30 meter voor kampeerterreinen en 10 meter voor parkeerterreinen. Aan de zijde van de Provinciale weg is sprake van een gemengd gebied, nu de gevoelige functies (woningen) daar aan een drukke weg liggen te midden van kampeerterreinen en agrarische activiteiten. Figuur 21 geeft een beeld van de afstanden tussen woningen en het recreatieterrein in de bestaande en beoogde situatie.

In figuur 22 zijn de gevoelige functies in de omgeving weergegeven met de afstanden vanaf de grens van het bouwvlak tot aan de bestemming Recreatie (kampeerterrein of parkeerterrein). Voor de meeste woningen wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Met de eigenaren van de woningen Provinciale weg 1 en Woordweg 15 zijn bij de verkoop van delen van de percelen van die eigenaren afspraken gemaakt over het gebruik van de aangrenzende gronden.

Aan de richtafstand wordt niet voldaan bij de woningen Voorstraat 64, Voorstraat 41 en Voorstraat 43. Voor de woningen Voorstraat 41 en Voorstraat 64 blijft de planologische afstand gelijk. De situatie rond de woningen Voorstraat 43 verbetert in planologische zin, nu de kavel van de voormalige bedrijfswoning niet meer ingezet kan worden voor het kampeerterrein.

Adres milieugevoelige functie	Bestaande situatie		Beoogde situatie	
	afstand	onderdeel	Afstand	Onderdeel
Provincialeweg 1*	58 meter	minicamping	17 meter	kampeerterrein
Provincialeweg 2	71 meter	parkeerplaats	37 meter	kampeerterrein
Voorstraat 72	54 meter	parkeerplaats	40 meter	kampeerterrein
Voorstraat 68 en 70	30 meter	parkeerplaats	30 meter	parkeerplaats
Voorstraat 64	22 meter	parkeerplaats	22 meter	parkeerplaats
Voorstraat 45	5 meter	kampeerterrein	33 meter	kampeerterrein
Voorstraat 43	15 meter	kampeerterrein	27 meter	kampeerterrein
Voorstraat 41	25 meter	kampeerterrein	25 meter	kampeerterrein
Voorstraat 25 t/m 39 oneven	>43 meter	kampeerterrein	30 meter	kampeerterrein
Woordweg 15*	44 meter	kampeerterrein	44 meter	kampeerterrein
Woordweg 17	30 meter	kampeerterrein	30 meter	kampeerterrein

Figuur 22. Afstanden vanuit milieugevoelige functies in de omgeving

4.8 Verkeerslawaaï

Naast de geluidsaspecten vanwege de bedrijvigheid, die reeds zijn besproken in paragraaf 4.7, is er mogelijk ook sprake van geluid vanwege verkeer. Hiertoe worden de verkeersstromen in de bestaande situatie vergeleken met de te verwachten extra verkeersstromen als gevolg van de nieuwe mogelijkheden op grond van dit bestemmingsplan.

Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet voor nieuwe woningen of wegen worden getoetst of de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwe woningen binnen de bebouwde kom is een ontheffing van deze

grenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB, zolang het binnenniveau (geluidsniveau in de woningen) van 33 dB is gegarandeerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen worden beoordeeld. In het algemeen wordt hierbij aangesloten bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor fysieke wijzigingen aan een weg geldt een apart regime. Hierbij is het bijvoorbeeld van belang of er akoestisch gesproken sprake is van een reconstructie van een weg. Dit is het geval als de geluidbelasting ten gevolge van de wijziging toeneemt met 2 dB of meer. Dit is gebaseerd op het feit dat een toename kleiner dan 2 dB niet herkenbaar is voor het menselijk oor.

Geluidbelasting in het plangebied

De geluidbelasting op grond van verkeerslawaaï is afkomstig van de Provincialeweg / Voorstraat met een regime van 50 kilometer per uur. De Woordweg (60 km/uur) kent een dermate lage verkeersintensiteit dat die in de totale geluidbelasting in het niet valt.

In het plangebied wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Verblijfsrecreatie-eenheden zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel naar de geluidssituatie gekeken te worden. De geluidssituatie verandert als gevolg van dit plan niet wezenlijk, omdat kampeerplaatsen op min of meer gelijke afstand van de N675 blijven.

Conclusie

Verblijfsrecreatie wordt voorzien op voldoende afstand van de omliggende wegen, zodat er sprake is van een akoestisch goed klimaat. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

Luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden, dicht bij de advieswaarde van de WHO zitten. Onderstaand een overzicht voor het plangebied:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde (2021)	Grenswaarde	WHO-waarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2021	10,08	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2021	14,22	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2021	7,15	20/25	5

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht, zelfs als de volledige verkeersgeneratie wordt meegerekend, niet alleen de extra verkeersgeneratie. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Verkeer als gevolg van het plan	Voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	215
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het

groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Camping de Ploeg is te beschouwen als een kwetsbaar object, aangezien het valt onder de omschrijving “kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen”.

Veiligheidsrisico's voor het plangebied

Camping de Ploeg wordt beschouwd als een kwetsbaar object. Binnen een straal van 1,5 kilometer van de camping zijn echter geen risicobronnen op de risicokaart aangemerkt. Er zijn evenmin planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

In de plannen is voorzien in goede aanrijdroutes voor de brandweer alsmede in een calamiteiten-ontsluiting. Er loopt een onderzoek vanuit de Veiligheidsregio naar de aanwezigheid en kwaliteit van bluswatervoorzieningen. Aangezien het aantal eenheden slechts beperkt toeneemt en het plangebied al grotendeels als kampeerverblijf in gebruik is, zal de beoogde situatie geen essentiële wijziging ten opzichte van de bestaande situatie brengen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

5 Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie S percelen 1069, 1070, 1327, 1328, 1845, 1605, 1606, 1253, 1849, 1526 en 1527.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn drie hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Groen, Recreatie-Verblijfsrecreatie en Recreatie-Dagrecreatie. De bestemming Groen is gebruikt voor de omzoming van het campingterrein en is afgeleid van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen'. Dat laatste geldt ook voor de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie, waarin het maximum aantal eenheden is vastgelegd. Op het terrein is een bouwvlak neergelegd op enige afstand van de Voorstraat/Provincialeweg. Buiten het bouwvlak is wel ruimte voor parkeren, groeninpassing en paardenweiden. De recreatieappartementen, de recreatiewoning, de bedrijfswoning, de opslagloodsen en de recreatienatuur zijn met behulp van een aparte functieaanduiding mogelijk gemaakt. In de bestemming Dagrecreatie is in tegenstelling tot de huidige planologische situatie geen sprake meer van een discotheek, maar wel van een beperkte parkwinkel, horeca en dagrecreatie in de vorm van sport en spel mogelijk gemaakt.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De volgende artikelen bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Camping de Ploeg'.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verplichting van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd en waarin het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio.

Het waterschap heeft gereageerd en aangegeven dat er in augustus 2023 verkeerstellingen zijn uitgevoerd in de omgeving van camping De Ploeg. De verkeerstellingen kunnen op termijn aanleiding zijn voor aanpassingen aan de weg. Nieuwe uitritten en oversteken moeten veilig zijn voor het passerend verkeer en voldoen aan de eisen van het waterschap (wegbeheerder). Te zijner tijd zal voorafgaande aan de uitvoering in overleg met het waterschap vergunning worden aangevraagd voor de aanpassing van de uitritten van de camping.

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat er een ecologische quick scan naar flora en fauna moet worden uitgevoerd en dat moet worden omschreven op welke wijze aantasting van de beschermde binnendijk van de Gerard de Moorsweg wordt voorkomen. Deze aanvullingen zijn toegevoegd in respectievelijk bijlage 4 en paragraaf 4.2 in het ontwerpbestemmingsplan. De borging middels een voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing zat al in het voorontwerp en is in de regels verder aangescherpt.

Verder meent de provincie dat alleen de bestaande camping de Ploeg als referentie moet dienen voor de beleidsmatig toegestane uitbreiding. Dit is evenwel onjuist, nu er al sprake is van een samenvoeging van De Ploeg en 't Platte Putje. In het ontwerpbestemmingsplan blijft derhalve het bestaande aantal van 177 planologisch toegestane eenheden als referentie dienen. Wel is aandacht geschonken aan de toename van de oppervlakte in relatie tot de beleidsmatige wensen. Deze passage is toegevoegd in paragraaf 3.2.

Tijdens het vooroverleg heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft daartoe de eigenaren/gebruikers van alle omliggende percelen van een informatieve brief voorzien. Met 9 eigenaren/bewoners is een persoonlijk gesprek gevoerd. Figuur 23 geeft per adres (dat een informatieve brief heeft ontvangen) weer of er een persoonlijk gesprek met de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden. De informatieve brief is opgenomen in bijlage 5.

Adres	Informatieve brief (14)	Gesprek (9)
Voorstraat 1	X	X
Voorstraat 25	X	X
Voorstraat 27	X	
Voorstraat 29	X	
Voorstraat 31	X	X
Voorstraat 33	X	
Voorstraat 35	X	
Voorstraat 37	X	X
Voorstraat 39	X	X
Voorstraat 41	X	X
Voorstraat 43	X	X
Voorstraat 45	X	X
Woordweg 15	X	X
Woordweg 17	X	X

Figuur 23. Reikwijdte omgevingsdialoog

Uit de gesprekken blijkt dat veel omwonenden de plannen toejuichen of er neutraal in staan. Er bestaat alleen weerstand tegen het gebruik van de zone voor een camping direct grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Voorstraat. Enkele omwonenden zouden daar liever een buffer zien van 50 meter in plaats van 30 meter, zoals die nu conform vigerend beleid is bepaald. Ook vinden enkele omwonenden het jammer dat het uitzicht over de weide verloren gaat. Tegelijkertijd worden ook in de huidige situatie de achtertuinen al van de weide afgeschermd met een groenblijvende haag.

In overleg met de gemeente is besloten dat er thans geen reden is om het eigendom van de camping direct achter de woningen anders te bestemmen dan elders. Dat betekent dat een groenbestemming wordt gelegd op de eerste vijf meter vanaf de eigendomsgrens en de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie op de zone ten noorden daarvan.

Op grond van de overleg- en/of inspraakreacties is het bestemmingsplan aangescherpt tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt formeel gedurende zes weken ter visie gelegd.